臺灣臺北地方法院民事判決

103年度重訴字第236號

先　位原告　健華新城公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　鄭淑純

備　位原告　王玉蘭

許家華

郭東平

000000000000000000

趙林阿萍

000000000000000000

黃廖秀春

000000000000000000

蔣陳美珠

000000000000000000

楊亞菁

000000000000000000

楊亞蕙

洪志良

000000000000000000

賈麗英

000000000000000000

孫文興

000000000000000000

繩彭柱麻

000000000000000000

吳江來春

000000000000000000

王惠盈

000000000000000000

段曾梅妹

張騰龍

孟素娟

汪玉蘊

黃椿修

楊俊岩

柏幹勝

傅學文

高鍾美玉

賀廷海

王建堯

林盛榮

黃李秀蜂

廖隆盛

陳秋垣

王櫻桃

羅高金盆

韓黑芷

賈優

周祖仁

周祖信

聶澄

徐偉琦

孫國武

戴鴻麟

袁玉蘭

張燕芳

李繼榮

余奇生

宋萍

周樹清

簡慕韓

廖炎忠

胡康玲

于詩揚

劉戴信善

楊綺華

彭貞香

王榮隆

周建華

趙德政

吳牽治

何祖培

陳鍾永妹

郭美珍

郭林蓝

林莫亭

馬卓金霞

王邦全

傅瑞本

王繼開

徐孫慧霞

陳炳臺

張維興

張宏俊

周清蓮

白中午

陳阿對

劉張秋妹

黃必田

陳國雄

杜温良

陳張凱琴

王楊榮華

溫志經

張惠傑

戴鎮安

張倚禎

段亞龍

王炳勳

孫光敏

姜新菊

朱宗緯

梁照明

孫英凱

王盛寶真

劉繼華

羅黃金香

龍李玉屏

查旭光

羅世新

滕德政

吳茜懿

鄭以鑫

王世輝

何崇福

張彥敏

徐錫晏

施紋琴

孟慶德

劉根位

危陳雪玉

鄔家澤

任國龍

查鴻運

王天樹

黎時忠

許永宗

程家倫

戴小燕

徐禮端

許棟源

梁青田

黃麗珠

林雅珊

單廣州

李育蕙

王文明

楊宗鑑

郭駿武

高玉華

彭雲清

查任良玉

張以昭

孟祥龍

許廖金葉

許展豪

羅罅妹

陳堉安

鄧馮翠蝦

唐林玉蘭

徐長根

吳巴珊

董薰

熊超俊

劉中溪

張堯林

李如銀

劉吳赤

周文英

姜鶴年

周鑫辰

徐吳菊妹

蕭楊却

閔前聖

竇大典

藍林碧霜

郝聖詩

鄭成民

蔣梅君

趙興鵬

蕭張世英

徐昌漢

施菜

李月雲

賀紹文

曹惠敏

謝麗華

廖雪香

周廣泗

王予生

梁林玉蘭

田玉琴（田其九之承受訴訟人）

田玉華（田其九之承受訴訟人）

田玉蘭（田其九之承受訴訟人）

田維中（田其九之承受訴訟人）

鄭罔市（王韻琴之承受訴訟人）

李黃慧美（李武之承受訴訟人）

李青萍（李武之承受訴訟人）

李松賢（李武之承受訴訟人）

李文雄（李武之承受訴訟人）

孔祥嵩（孔繁池之承受訴訟人）

曾泰祥（胡玉霞之承受訴訟人）

童裕民（童方愛華之承受訴訟人）

周元泰（周性凱之承受訴訟人）

周致新（周性凱之承受訴訟人）

閻盈玲（夏令夷之承受訴訟人）

孫黃素英（孫永瑞之承受訴訟人）

孫秉珍（孫永瑞之承受訴訟人）

孫秉鈞（孫永瑞之承受訴訟人）

沈巧雲（趙光華之承受訴訟人）

廖龍華（廖培鈺之承受訴訟人）

徐洪玉雲（徐致中之承受訴訟人）

吳家瑋（吳立群之承受訴訟人）

張夢徵（易定緒之承受訴訟人）

謝海珠（馬凌雲之承受訴訟人）

馬欣銘（馬凌雲之承受訴訟人）

黃蘇秋菊（黃潤汾之承受訴訟人）

共　　同
訴訟代理人　丁榮聰律師
複　代理人　許文懷律師
備　位原告　田維國（田其九之承受訴訟人）

000000000000000000
000000000000000000
被　　告　中華民國國防部
　　設臺北市○○區○○路000號
　　（送達址：台北郵政90012附12號信箱）
法定代理人　嚴德發　　住臺北市○○區○○路000號
訴訟代理人　林志宏律師
複　代理人　楊翕翺律師
參　加　人　地樺營造事業股份有限公司
　　設臺北市○○區○○路0段00號0樓
法定代理人　趙素堅　　住同上
訴訟代理人　林森敏律師
　　狄彥君律師
複　代理人　張立慈　　住臺北市○○區○○路0段0號0樓
受　告知人　內政部營建署
　　設臺北市○○區○○路0段000號
法定代理人　吳欣修　　住同上
受　告知人　黃有良建築師即大宇建築師事務所
　　住臺北市○○區○○○路0段00號0樓
上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

先位原告之訴及假執行之聲請均駁回。
備位原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由先位原告負擔。

事實及理由

〈甲、程序方面〉

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。原告多數的主觀

預備合併之訴，如先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一性（非處於對立之地位），並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，或在無礙於對造防禦而生訴訟不安定或在對造甘受此「攻防對象擴散」之不利益情形時，為求訴訟經濟、防止裁判矛盾、發見真實、擴大解決紛爭、避免訴訟延滯及程序法上紛爭一次解決，並從訴訟為集團之現象暨主觀預備合併本質上乃法院就原告先、備位之訴定其審判順序及基於辯論主義之精神以觀，自非不得合併提起（最高法院94年度台上字第1078號判決意旨參照）。經查：

㈠本件原告起訴主張被告為健華新城住宅之起造人，健華新城住宅有屋頂滲漏水及外牆磁磚脫落等瑕疵，以健華新城管理委員會（下稱健華新城管委會）為原告，依民法第227條、第360條規定，提出一部請求，訴請被告賠償瑕疵修復所需費用新臺幣（下同）1000萬元。嗣於本院審理期間，兩造就原告健華新城管委會之當事人適格有疑義，原告先以103年4月17日準備㈠狀追加健華新城區分所有權人周鑫辰等301人（詳如該書狀所附民事委任書上簽名或蓋章者）為備位原告（卷一第64頁、第82至92頁），嗣於103年7月31日言詞辯論期日當庭撤回備位原告之訴（卷一第132頁背面），惟原告復以103年9月1日準備㈢狀再次表明追加部分健華新城區分所有權人為備位原告之意旨（卷一第137頁），並陸續以103年10月7日準備㈣狀、103年11月21日擴張聲明狀、104年5月28日擴張聲明續狀分次追加部分所有權人為備位原告（卷一第151至153頁、卷二第1至3頁、第252至256頁），其後又以104年8月14日準備㈥暨減縮聲明狀、104年8月28日減縮聲明續狀、104年12月15日準備㈧暨變更聲明狀、107年8月3日準備㈩狀、108年10月22日減縮聲明狀調整備位原告之記載、順序及備位聲明後（卷三第57至63頁、第67頁、第171至180頁、第109至115頁、第431至435頁），最終追加如109年3月9日民事爭點整理狀附表一至四所示之區分所有權人為備位原告（卷五第569至585頁、卷六第45頁）。原告提起備位之

訴，追加部分區分所有權人為備位原告，請求之基礎事實尚屬同一，均係主張健華新城住宅共用範圍（屋頂、外牆）有瑕疵請求被告負契約責任（瑕疵擔保請求權、不完全給付之債務不履行損害賠償請求權），且原告早於103年10月7日、103年11月24日、104年5月28日即具狀追加區分所有權人為備位原告，且先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一性，所為追加距本件言詞辯論終結日已有相當時間，足供被告為防禦，其追加應予准許（卷六第7頁），先予敘明。

㈡原告起訴時所列先位聲明原為「一、被告應給付健華新城管委會1000萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。二、願供擔保請准宣告假執行。」（卷一第2頁）。於本院訴訟審理期間追加健華新城部分區分所有權人為備位原告，追加備位聲明：「一、被告應給付備位原告1000萬元，及自103年9月1日民事準備㈢狀送達被告之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。二、備位原告願供擔保，請准宣告假執行」（卷一第137頁）。嗣原告陸續擴張或減縮其請求金額、更正利息起算日及備位原告之請求金額附表，於103年11月21具狀擴張請求總金額為16,175,726元（卷二第1頁），於104年5月28日具狀擴張請求總金額為17,270,665元（卷二第252頁），於104年8月14日、104年8月28日具狀減縮其請求總金額為16,588,617元、16,558,258元（卷三第53、64頁），於104年12月15日具狀更正先位聲明之利息起算日及備位原告請求金額附表（卷三第165頁、第171至180頁），於107年8月3日具狀擴張請求總金額為18,923,126元（卷四第92至95頁），並更正訴之聲明之請求金額附表，於108年4月2日具狀擴張其請求總金額為56,162,650元，並更正先位聲明利息起算日（卷五第253至257頁），於108年10月22日具狀更正先位聲明第一項為：「被告應給付先位原告56,162,650元，及其中1000萬元自103年3月26日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，其中6,175,726元自103年11月25日起至清償日止按年息百分

之5計算之利息，其中382,532元自104年6月10日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，其中2,364,868元自107年8月7日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，其餘37,239,524元自108年4月4日起至清償日止按年息百分之5計算之利息」（卷五第427頁），復於103年3月9日具狀更正備位原告之請求金額附表（卷五第569至585頁），並於本院109年4月27日言詞辯論期日更正備位聲明為：「被告應給付備位原告各如109年3月9日爭點整理狀附表一、二、三、四之金額」（卷六第45頁），再於109年5月19日提出辯論意旨狀，更正備位聲明為：「被告應給付備位原告各如109年3月9日爭點整理狀附表一、二、三、四所示之金額，及上開附表所示之利息起算日起至清償日止按年息百分之5計算之利息」（卷六第99頁）。核其歷次所為應分屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，於法應予准許。

二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項定有明文。備位原告鄭淑文於104年4月14日具狀撤回起訴（卷二第217頁、卷四第81頁），備位原告傅澤吉於107年7月9日具狀撤回起訴（卷四第81頁），備位原告黃照於107年8月15日具狀撤回起訴（卷四第231頁），備位原告劉旺梅於107年8月20日具狀撤回起訴（卷四第297頁），本院已將前揭書狀送達被告（參卷二第292-1至第292-2頁、卷四第83頁、第233-1頁、第299頁送達證書），被告收受前揭書狀繕本後均未於10日內提出異議，已視為同意撤回，發生撤回之效力。

三、另按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人，遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人

法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟之人，於得為承受時，應即為承受訴之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；民事訴訟法第168條、第170條、第175條分別定有明文。經查：

㈠原告健華新城管委會之法定代理人原為周鑫辰，嗣於訴訟繫屬中陸續變更為郭駿武、任長江、梁林玉蘭、周鑫辰、鄭淑純，新任法定代理人已先後具狀聲明承受訴訟，此有民事聲明承受訴訟狀、新北市板橋區公所函、委任狀可參（卷二第212至213頁、卷三第247至250頁、卷四第61至63頁、卷五第265至第269頁、卷六第19至25頁），於法應予准許。

㈡被告法定代理人原為嚴明，嗣於訴訟繫屬中陸續變更為高廣圻、馮世寬、嚴德發，新任法定代理人已先後具狀聲明承受訴訟，此有民事聲明承受訴訟狀、民事訴訟委任狀、總統府秘書長錄令通知可參（卷二第193至195頁、卷三第269至271頁、卷四第85至87頁），亦應予准許。

㈢備位原告之繼承人聲明承受訴訟部分：

1.備位原告李武於105年9月5日死亡，其繼承人為李黃慧美、李青萍、李松賢、李文雄，嗣李黃慧美、李青萍、李松賢、李文雄於105年10月25日就李武所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000號0樓）為繼承登記，有其等之戶籍謄本在卷可參（卷四第268至270頁），並經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（本院103年度重訴字第236號登記謄本卷，下稱謄本卷，第23至25頁；本院103年度重訴字第236號異動索引卷，下稱索引卷，第51至53頁）。而李武之繼承人李黃慧美、李青萍、李松賢、李文雄已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至243頁、第294頁），於法應予准許。

2.備位原告孔繁池於104年3月8日死亡，其繼承人為孔廖美惠、孔祥嵩、孔秀珍、孔秀芬，嗣孔祥嵩於104年4月13日

就孔繁池所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之0號00樓）為分割繼承登記，取得該建物全部所有權，有其等之戶籍謄本在卷可參（卷四第266至267頁），並經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第45頁、索引卷第87頁）。而孔繁池之繼承人孔祥嵩已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至243頁、第293頁），於法應予准許。

3.備位原告胡玉霞於106年10月2日死亡，其繼承人曾泰祥於106年10月27日就胡玉霞所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號0樓）為分割繼承登記（權利範圍全部），有其等之戶籍謄本在卷可參（卷四第250頁正反面），並經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第133頁、索引卷第241頁）。而胡玉霞之繼承人曾泰祥已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至241頁、第288頁），於法應予准許。

4.備位原告童方愛華於107年2月9日死亡，其繼承人為童裕民，嗣童裕民於107年2月22日就童方愛華所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號00樓）為繼承登記，有其等之戶籍謄本在卷可參（卷四第251頁正反面），並經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第137頁、索引卷第245頁）。而童方愛華之繼承人童裕民已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至241頁、第288頁），於法應予准許。

5.備位原告周性凱於107年11月6日死亡，其繼承人為周元泰、周致新於107年11月20日就周性凱所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號0樓）為分割繼承登記（權利範圍各2分之1），經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第145頁、索引卷第257至259頁）。而周性凱之繼承人周元

泰、周致新已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷五第533至537頁、第539至541頁、第545頁），於法應予准許。

6.備位原告夏令夷於105年5月21日死亡，其繼承人閻盈玲於105年6月16日就夏令夷所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號00樓）為分割繼承登記（權利範圍全部），有其等之戶籍謄本在卷可參（卷四第253頁正反面），並經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第165頁、索引卷第287頁）。而夏令夷之繼承人閻盈玲已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至241頁、第289頁），於法應予准許。

7.備位原告孫永瑞於107年4月28日死亡，其繼承人孫黃素英、孫秉珍、孫秉鈞於107年5月31日就孫永瑞所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號00樓）為分割繼承登記（權利範圍各3分之1），有其等之戶籍謄本在卷可參（卷四第256頁正反面），並經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第189頁、索引卷第321至323頁）。而孫永瑞之繼承人孫黃素英、孫秉珍、孫秉鈞已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至242頁、第290頁），於法應予准許。

8.備位原告趙光華於107年3月25日死亡，其繼承人為沈巧雲、趙林立、趙林志、趙婉怡、趙晧閔，嗣沈巧雲於107年5月30日就趙光華所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號00樓）為分割繼承登記，取得該建物全部所有權，有其等之戶籍謄本在卷可參（卷四第263至265頁反面），並經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第261頁、索引卷第433至435頁）。而趙光華之繼承人沈巧雲已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至242頁、第292頁），於法應予准許。

9.備位原告廖培鈺於105年11月26日死亡，其繼承人廖龍華於105年12月7日就廖培鈺所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號00樓）為分割繼承登記（權利範圍全部），經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第269頁、索引卷第445頁）。而廖培鈺之繼承人廖龍華已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至242頁、第292頁），於法應予准許。

10.備位原告徐致中於105年8月20日死亡，其繼承人為徐洪玉雲、徐耀芬、徐耀芳、徐婕珉，嗣徐洪玉雲於105年10月4日就徐致中所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號00樓）為分割繼承登記，取得該建物全部所有權，有其等之戶籍謄本在卷可參（卷四第257至259頁），並經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第285頁、索引卷第477至479頁）。而徐致中之繼承人徐洪玉雲已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至242頁、第291頁），於法應予准許。

11.備位原告吳立群於105年7月6日死亡，其繼承人吳家瑋於105年10月20日就吳立群所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號0樓）為分割繼承登記（權利範圍全部），經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第289頁、索引卷第485頁）。而吳立群之繼承人吳家瑋已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至242頁、第291頁），於法應予准許。

12.備位原告易定緒於105年2月8日死亡，其繼承人張夢徵、易建雄、易健霓、易健家、易健惠、易健柔於105年5月10日就易定緒所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號00樓）為繼承登記，嗣張夢徵於106年5月5日就該建物為分割繼承登記，取得該建物全部所有

權，經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第295頁、索引卷第493至499頁）。而易定緒之繼承人張夢徵已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至243頁、第292頁），於法應予准許。

13.備位原告馬凌雲於106年3月12日死亡，其繼承人謝海珠、馬欣銘於106年4月17日就馬凌雲所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號00樓）為分割繼承登記（權利範圍各2分之1），有其等之戶籍謄本在卷可參（卷四第275至276頁），並經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第335頁、索引卷第563至565頁）。而馬凌雲之繼承人謝海珠、馬欣銘已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至243頁、第296頁），於法應予准許。

14.備位原告黃潤汾於106年3月19日死亡，其繼承人為黃蘇秋菊、黃秉文、黃振益、黃美倫，嗣黃蘇秋菊於106年3月29日就黃潤汾所有建物（○○區○○段0000建號，門牌○○路○段000之00號0樓）為分割繼承登記，取得該建物全部所有權，此有其等之戶籍謄本在卷可參（卷四第272至274頁背面），並經本院依職權調閱該建物之建物登記謄本及地籍異動索引查核屬實（謄本卷第363頁、索引卷第603至605頁）。而黃潤汾之繼承人黃蘇秋菊已具狀聲明承受訴訟並提出委任狀（卷四第239至243頁、第295頁），於法應予准許。

15.備位原告田其九於103年8月16日死亡，其繼承人為鐘光烈、田玉琴、田玉蘭、田玉華、田維中、田維國，共同繼承田其九所有建物（○○區○○段8251建號，門牌○○路○段000之00號0樓）；又備位原告王韻琴於104年7月10日死亡，繼承人辦理分割遺產事宜，由鄭罔市○○○○○○○○○○○區○○段0000○號，門牌○○路○段000之00號0樓）為分割繼承登記，取得該建物全部所有權。本院

曾於108年5月17日以書面裁定，命鐘光烈、田玉琴、田玉蘭、田玉華、田維中、田維國共同為備位原告田其九之承受訴訟人，並命鄭罔市為備位原告王韻琴之承受訴訟人，前述裁定經送達後業已確定（卷五第313至341頁）。又因鐘光烈於109年3月27日死亡，其繼承人即為上述田玉琴、田玉蘭、田玉華、田維中、田維國，五人均已於109年4月27日言詞辯論期日到庭聲明承受鐘光烈部分之訴訟（卷六第46頁），應予准許。

16.另按當事人已委任訴訟代理人者，其雖於第一審言詞辯論終結前死亡，訴訟程序仍不當然停止，應待第一審判決送達後，該訴訟程序始告當然停止（最高法院91年度台上字第1173號、95年度台抗字第260號、96年度台聲字第688號裁定意旨參照）。查備位原告楊俊岩於104年7月13日、韓黑芷於106年1月30日、余奇生於105年10月14日、張宏俊於105年1月13日、陳張凱琴於107年4月21日、許棟源於108年9月7日、楊宗鑑於106年1月31日、查任良玉於107年10月30日、羅罅妹於107年9月20日、周文英於104年5月31日、閔前聖於105年3月28日、施菜於105年2月6日、李月雲於104年11月11日分別於本件訴訟審理期間死亡，此有除戶謄本附卷可稽（卷四第247頁、第252頁、第254頁、第260頁、第170背面、第148頁、第280頁、第135背面、第286頁、第271頁；不公開卷），惟渠等前已出具委任書委任律師為訴訟代理人，依前開規定，應認關於渠等訴訟程序不當然停止，本院仍得辯論及裁判。

四、又按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人。就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第65條第1項、第58條第1項定有明文。所稱有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免

受不利益之情形而言（最高法院99年台抗字第191號裁定意旨參照）。查原告主張被告為起造人之健華新城住宅有外牆磁磚脫落及屋頂滲漏水之瑕疵，而依民法第227條、第360條規定請求被告負損害賠償責任，惟被告辯稱健華新城住宅係被告委請內政部營建署將新建工程代為發包予地樺營造事業股份有限公司（下稱地樺公司）承攬興建，並由被告委請黃有良建築師即大宇建築師事務所（下稱黃有良建築師）辦理設計、監造工作，倘該住宅確有瑕疵而應由被告負損害賠償責任，被告就遭求償之損害賠償金額，得依與內政部營建署間之「國防部總政治作戰部委託內政部營建署代辦國軍老舊眷村改建台北縣健華營區新建工程協議書」、與地樺公司間之承攬契約、與黃有良建築師間之國軍老舊眷村改建計畫新建工程設計監造委託個案契約書，本於不完全給付或承攬人之瑕疵擔保責任為損害賠償之請求，故內政部營建署、地樺公司、黃有良建築師就本件訴訟有法律上利害關係，而聲請對內政部營建署、地樺公司、黃有良建築師為訴訟告知（卷一第33頁正反面、卷一第97頁反面至第98頁），經本院發函對內政部營建署、地樺公司、黃有良建築師為訴訟告知後（卷一第75至78頁、第112至114頁），地樺公司已於103年5月29日具狀表示為輔助被告而聲明參加訴訟（卷一第110頁），本件訴訟結果對地樺公司應有法律上利害關係，地樺公司聲請為訴訟參加，於法應予准許。至於受告知人內政部營建署、黃有良建築師收受本院上開訴訟告知函文後，均未聲明參加訴訟，其二人於本件訴訟仍僅係受告知人。

五、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。本件訴訟繫屬，追加備位原告後，有一部分備位原告嗣後將名下建號所有權（全部或應有部分）於訴訟進行期間以買賣、贈與等原因移轉予第三人（參附表貳），依前述規定，於本件訴訟尚無影響。

六、本件之備位原告除田維國外，其餘均已提出委任書委任律師

為訴訟代理人於言詞辯論期日到場。備位原告田維國經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依同法第385條第1項前段之規定，准被告聲請，由被告對於備位原告田維國部分以一造辯論而為判決。

〈乙、實體方面〉

一、原告起訴主張：

㈠緣建物門牌新北市○○區○○路○段000號之「健華新城」公寓大廈係依國軍老舊眷村改建條例辦理改建之住宅，被告為起造人，被告核定之配售戶（承購人）其後買受成為健華新城區分所有權人。健華新城自起造完成後迄今屢生瑕疵，先位原告健華新城管委會於102年4月29日申請財團法人新北市土木技師公會（下稱新北市土木技師公會），以健華新城所在位於新北市○○區○○路○段000○0○00號等房屋進行鑑定，並作成102年8月23日新北土技字第1221號鑑定報告（下稱原鑑定報告），認定系爭建物有屋頂滲水及外牆磁磚掉落等瑕疵，且該等瑕疵係可歸責於被告。鈞院就健華新城A、C、D棟部分，囑託新北市建築師公會鑑定屋頂頂板有無滲漏水、滲漏水之原因、修復方式及修復費用，業經新北市建築師公會作成107年1月12日新北市建師建字第018號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），認定系爭建物之排水設施、泛水壓簷磚均有未按施工圖施作情事，且RC樓板與樑之灌漿品質、屋面洩水坡度之施工水準不穩定，泛水RC壓簷板底部亦未粉刷保護層，足見系爭建物A、C、D棟部分確有瑕疵，且瑕疵係可歸責於被告。原鑑定報告所載滲漏水原因與系爭鑑定報告大致相同，足認系爭建物A、B、C、D棟部分確有未按設計圖施工等瑕疵。又上開二份鑑定報告，均認系爭建物之滲漏水原因，係因被告未按設計圖施工、泛水高度不足、洩水坡度施工不良等因素，足見被告為起造人之系爭建物確有瑕疵，且瑕疵可歸責於被告，被告既未依債之本旨給付，原告自得依民法第227條第1項不完全給付規定，請求被告負

損害賠償責任。另被告所提「國防部辦理國軍老舊眷村改建興建住宅社區房地買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），因被告為行政機關，系爭建物為國宅，系爭買賣契約應係被告為與多數承購戶訂定同類契約之用，提出預先擬定之條款，故系爭買賣契約為定型化契約。依一般房屋交易習慣，房屋是否滲漏水，屬於買賣之重要交易資訊，買賣雙方多會簽署不動產標的物現況說明書，記載是否有滲漏水情形，然本案為眷村戶承購國宅，由被告統一辦理抽籤、簽約事宜，被告並未會同備位原告至系爭建物現況會勘並簽署不動產標的物現況說明書，亦未依內政部所定「不動產說明書應記載及不得記載事項」記載有無滲漏水情形，依消費者保護法第17條第5項規定，關於建物瑕疵有無滲漏水乙節，仍應構成契約內容，即視為被告已保證系爭建物並無滲漏水。故系爭建物具有滲漏水之瑕疵，即為缺少被告保證之品質，原告亦得依民法第360條規定請求被告負損害賠償責任。

㈡健華新城區分所有權人之人數眾多，依最高法院98年台上字第790號、98年度台上字第2248號判決意旨，現今社會生活交易習慣中，以管委會名義交易者比比皆是，且管委會旨在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護事務，先位原告業經102年12月7日健華新城103年度第八屆區分所有權人會議，共區分所有權人343人出席、出席率66%，決議授權先位原告就本案紛爭對被告提起訴訟，住戶與先位原告成立委任關係，由住戶委託先位原告對被告求償。且依臺灣高等法院105年度重上字第459號判決意旨，管委會應可基於區分所有權人會議決議、公寓大廈管理條例立法意旨受讓取得區分所有權人就公寓大廈管理相關事務之債權，系爭建物係由被告配售予周鑫辰等332人，而周鑫辰等332人已將上開損害賠償債權讓與原告，以103年7月31日民事準備㈡狀繕本通知被告，依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款規定及先位原告規約第4條第4項約定，系爭建物共用部分之維護、修繕，屬先位原告執行範圍，先位原告自得以其名義

為區分所有權人處理相關事務，並受讓備位原告與被告間因系爭買賣契約而生之債務不履行損害賠償請求權及瑕疵擔保請求權，而以先位原告名義提起本件訴訟，應屬適法。

㈢系爭鑑定報告認定系爭建物A、C、D棟之修復費用（滲漏水、馬賽克磁磚脫落等部分）依序為20,232,088元、11,936,132元、13,214,430元，另原鑑定報告認定系爭建物之總修復費用為4977萬元，其中關於B棟之修復費用，經原告委請新北市土木技師工會張耀鴻技師計算B棟部分（滲漏水、馬賽克磁磚脫落部分）之修復費用為10,780,000元，以上合計56,162,650元。爰依公寓大廈管理條例第10條、最高法院98年度台上字第790號判決、民法第528條委任關係、民法227條第1項、360條及債權讓與之規定，提起先位之訴，請求被告賠償A、B、C、D棟所需修繕費用共56,162,650元予先位原告健華新城管委會。縱認先位原告無法受讓系爭損害賠償債權（假設語），惟備位原告為系爭建物之買受人，亦得依民法第227條、第360條規定請求被告如數賠償，爰提起備位之訴，並以系爭建物A、B、C、D棟為單位，依各門牌號碼及樓層之順序，列出各備位原告之權利範圍、請求金額、利息起算日及金額計算式如109年3月9日爭點整理狀附表一至四所示，其中如部分備位原告之登記原因為「繼承」或「分割繼承」者，係由其等之被繼承人向被告買受取得系爭房地，該備位原告自得基於繼承之法律關係，本於買賣契約向被告請求損害賠償。

㈣國防部辦理國軍老舊眷村改建興建住宅社區房地買賣契約書第10條第1項固約定「本標的建物保固期限至民國98年4月23日，惟標的物因瑕疵致無法使用之期間不計入保固期」，惟保固責任之目的在於舉證責任轉換，並未排除物之瑕疵擔保責任，且上開契約第10條第4項約定「本標的房地之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理」，益證兩造約定關於物之瑕疵擔保責任仍依據民法及相關規定，並未排除被告之物之瑕疵擔保責任。系爭建物前於97年1月22日、同

年2月20日即有磁磚脫落之情事，先位原告斯時已通知被告上開瑕疵，並由參加人進行修繕，惟參加人僅貼補有剝落之馬賽克磁磚，而未全面進行修繕，故日後磁磚仍有持續剝落情形。系爭建物之馬賽克磁磚脫落，既發生於98年4月23日之前，即屬保固期間內之瑕疵，被告依國防部辦理國軍老舊眷村改建興建住宅社區房地買賣契約書第10條第1項約定，自應負擔保固責任。又上開買賣契約書第10條第4項約定並未排除被告依法應負擔之瑕疵擔保及損害賠償責任，即未以保固期滿即當然免除被告所應負之法律責任。上開瑕疵應屬可補正，原告自得依民法第227條第1項不完全給付適用給付遲延之規定，請求被告負履行利益之損害賠償責任，即請求給付修復費用56,162,650元。系爭建物前於97年1月22日、同年2月20日即有磁磚脫落情形，此係於保固期限內所發生之瑕疵，原告自得依系爭買賣契約第10條第1項約定，請求被告負保固責任，且因上開說明視為被告已保證系爭建物並無滲漏水，然系爭建物缺少被告所保證之品質，原告於保固期滿後，仍得依民法第360條規定請求損害賠償。

㈤聲明為：

1.先位聲明：

⑴被告應給付先位原告56,162,650元，及其中1,000萬元自103年3月26日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，其中6,175,726元自103年11月25日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，其中382,532元自104年6月10日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，其中2,364,868元自107年8月7日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，其餘37,239,524元自108年4月4日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

⑵先位原告願供擔保，請准宣告假執行。

2.備位聲明：

⑴被告應給付備位原告各如109年3月9日爭點整理狀附表一、二、三、四（即本判決附表壹-一、二、三、四）

之金額，及上開附表所示各利息起算日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

⑵備位原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

㈠健華新城住宅為被告依國軍老舊眷村改建條例委請受告知人內政部營建署代為發包予參加人地樺公司承攬興建之國軍老舊眷村改建住宅。被告係與健華新城住戶簽訂系爭買賣契約配售健華新城住宅，本諸債權行為之相對性，公寓大廈房地買賣契約之效力僅及於契約主體即締結契約之當事人，倘若買賣標的物存有瑕疵，應僅該買賣契約之買受人即公寓大廈區分所有權人，得依買賣契約為物之瑕疵擔保損害賠償請求權或不完全給付損害賠償請求權之主張，先位原告並非系爭買賣契約之當事人，自無從依據系爭買賣契約，而依民法第360條、第227條第1項規定為本件請求，縱經健華新城住宅之區分所有權人會議決議授權，亦僅能依委任契約處理受任事務之方式，以代理人身分為之，不能代替健華新城住宅之區分所有權人而自任為系爭買賣契約當事人，以自己（先位原告）名義行使上開請求權。遑論健華新城住宅區分所有權人會議決議所載「貳、議案表決：…第一案：頂樓漏水授權管理委員會為訴訟代理人…。本案過半數通過…」等語，僅就健華新城住宅「頂樓漏水」問題授權先位原告為訴訟代理人，該等授權是否兼及原告在本件另主張健華新城磁磚脫落問題，實屬有疑。

㈡原告並無自健華新城住宅區分所有權人受讓損害賠償債權之權利能力，所提債權讓與契約書應為無效。依最高法院87年度台上字第2549號判決意旨，先位原告為管理委員會，性質屬非法人團體，縱有訴訟法上之當事人能力，亦無實體法上之權利能力，應無代替健華新城區分所有權人買賣契約上買受人之地位，對被告為契約上權利之行使，亦無可能與健華新城區分所有權人成立債權讓與契約，自健華新城住宅區分所有權人受讓對於被告之損害賠償債權。被告係與健華新城

住宅之住戶簽訂系爭買賣契約，配售健華新城住宅，故僅有健華新城住宅之區分所有權人且同時為與被告簽訂系爭買賣契約者，方有依據系爭買賣契約而依民法第360條、第227條第1項規定對被告為損害賠償請求之可能，惟原告所提債權轉讓書所載讓與損害賠償債權者，未見原告舉證證明是否確為健華新城住宅之區分所有權人及系爭買賣契約之當事人，渠等有無對被告為本件損害賠償請求之可能，即屬有疑。況債權轉讓書所載各健華新城住宅全體區分所有權人個人讓與之損害賠償債權，指涉損害之「個別損害之位置、範圍」、「請求權基礎」、「個別損害賠償之數額」均不明，所讓與之損害賠償債權究為專用部分抑或共用部分亦為不清，將致本件訴訟結果，無論係自判決既判力角度或自讓與損害賠償債權角度觀之，皆難以歸屬於各健華新城住宅全體區分所有權人，全然無助本件訴訟紛爭之解決，徒耗司法資源。先位原告無從自健華新城住宅區分所有權人受讓損害賠償債權，亦非與被告簽訂系爭買賣契約之健華新城住宅住戶，應不得立於系爭買賣契約當事人之地位，依民法第360條、第227條第1項規定為本件請求。

㈢被告否認健華新城住宅有原告主張磁磚脫落及滲水之瑕疵，原告所提新北市土木技師公會鑑定報告書，係原告自行委託該公會製作，未經被告同意並參與鑑定過程，無證據價值，該報告對於外牆磁磚脫落、屋頂滲水瑕疵之損害修復數額估算，亦有不當，且新北市建築師公會之鑑定報告，亦有參加人所指諸多疑義，自無可採：

1.外牆馬賽克磁磚脫落部分，新北市土木技師公會之報告就原告所稱外牆磁磚脫落瑕疵，係以今塘工程顧問有限公司（下稱今塘公司）台北實驗室所做磁磚拉拔（現場）試驗報告作為判斷基礎資料，惟該報告業經今塘公司台北實驗室明確記載「本報告對外僅供參考，並不得作為商業廣告及法律訴訟之證明」，尚不足作為法律訴訟之證明，新北市土木技師公會據此認「健華新城住宅外牆磁磚抗拉力不

合格，原因應為貼著時未能正確施工所致」，顯屬無據。又新北市土木技師公會之報告以「拉抗強度小於磁磚最小黏著力10kgf/㎠」作為判斷磁磚拉拔試驗合格之標準，惟該試驗標準乃適用於甫施工完成之住宅，系爭建物於95年8月間即已完工交屋，至102年8月23日該鑑定報告作成時已經過7年，自無適用上開判斷標準之餘地，該報告採用上開判斷標準，應屬錯誤，且該報告對於系爭建物外牆馬賽克磁磚拉力之測試與判斷，並未考量自然折舊耗損之因素，無論測試結果如何，均無從證明系爭建物完工交屋予住戶時，有原告所指外牆玻璃馬賽克磁磚貼著時未正確施工之瑕疵。又該報告以系爭建物外牆玻璃馬賽克磁磚掉落時破壞位置是否為磁磚與接著劑之介面，作為判斷掉落原因是否為貼著時未正確施工之標準，惟該報告所附今塘公司磁磚拉拔試驗報告「試件編號7.A-1」之測試結果，該處外牆玻璃馬賽克磁磚拉拔測試所得之抗拉強度符合該報告所採「10kgf/㎠」標準，其破壞位置卻仍係在磁磚與接著劑之介面，顯見具備「10kgf/㎠」以上抗拉強度之外牆玻璃馬賽克磁磚，掉落時之破壞位置仍可能是磁磚與接著劑之介面，該報告以前揭錯誤判斷標準及認知，以系爭建物現場掉落之外牆馬賽克磁磚破壞位置係在磁磚與接著劑之介面，即推認原因為磁磚與黏著劑之施工不良，應無可採。該報告鑑定技師張耀鴻一經見聞系爭建物外牆馬賽克磁磚有掉落情事，全然為委託人即原告之利益，推測原因為磁磚與黏著劑施工不良而作成該報告，過程顯有偏頗，應不得作為鈞院為本件審理之參佐資料。

2.屋頂滲水部分，該鑑定報告僅於系爭建物B棟（309之29、30號）屋頂進行覆水測試，其餘A棟、B棟（309之23至28）、C棟、D棟除現場會勘外，並無進行覆水測試，尚難證明系爭建物A棟、B棟（309之23至28）、C棟、D棟有該報告書所述「各棟女兒牆泛水處…皆未按設計圖說施工，留設排水溝…屋頂面稍有積水，極易滲入屋頂版」情事，

且鑑定技師以系爭建物A、C、D棟頂層房屋與經覆水試驗之房屋一樣亦有析晶白華，即推論A、B、C、D棟皆有一樣之滲水瑕疵，顯屬不當。另該報告進行覆水試驗所模擬之情況，並非實際系爭建物B棟（309之20、30號）屋頂可能發生之積水情況，亦與該報告作成「屋頂稍有積水，極易滲入屋頂版」結論之前提情狀不符，該報告據之作成「屋頂稍有積水，極易滲入屋頂版」之認定，應屬無據。又該報告認定系爭建物有各棟屋頂女兒牆泛水處未按設計圖說施工之瑕疵，對於修復方式及計價部分之建議，卻非重新施作各棟屋頂女兒牆泛水處，而係打除既有防水層及隔熱保護層並重新施作，此與民法第213條、第216條回復原狀之必要費用為損害賠償之方式及範圍之規定，尚有不符。

㈣一般工程實務上就屋頂板防水功能部分，建築工程通常應備之效用並非無限期之保證不漏水。行政院公共工程委員會訂頒之工程採購契約範本，於第16條亦認一般工程實務上建築工程通常應備之效用，非結構物部分（本件所涉屋頂板防水功能部分屬之）應為驗收合格日起1年內，結構物部分應為驗收合格日起3年至5年內，不應有損裂、坍塌、損壞、功能或效益不符合契約規定等瑕疵。依系爭買賣契約第10條，以完工交屋後3年作為建物保固期限，故各棟建築屋頂板防水所約定保證之品質，乃指健華新城住宅完工交屋後3年內不會有漏水情事發生。健華新城住宅係於95年8月8日辦理公設點交作業，於95年8月15日、95年8月16日辦理交屋作業。又實際上原告並未對渠等主張之健華新城住宅外牆磁磚脫落、屋頂板等瑕疵進行修復，渠等主張修復該等瑕疵之費用損害均未發生，逕為修繕費用損害賠償之請求，應無理由。

㈤聲明為：

1.原告之訴駁回。

2.若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人陳述意見略以：

㈠原告所提新北市土木技師公會鑑定報告，全屬原告單方委請

該公會於訴訟程序外作成，性質上僅屬私文書，鑑定過程自鑑定機關及技師之選任、試體取樣及試驗程序均未曾使被告及參加人參與，相關內容是否屬實及正確無從查證，且鑑定內容缺乏科學實證，鑑定技師立場顯有偏頗，自非可採。就屋頂漏水部分，該鑑定報告僅就B棟進行覆水測試，即以A、C、D棟有析晶白華推論A、C、D棟亦有滲水，顯非合理；且該鑑定報告認定漏水原因係女兒牆泛水高度不足，修復費用卻編列與女兒牆及泛水高度修改完全無關之屋頂防水層重新施作費用，自不應由被告負擔。馬賽克磁磚脫落部分，現場掉落磁磚或磁磚拉拔試驗，縱顯示破壞發生於磁磚與接著劑接合面，此僅能代表該處是力學弱面，並非即能推論被告有施作瑕疵，且「10kgf/㎠」係甫施工完成之磁磚最小黏著力認定標準，而磁磚暴露於大氣，直接受日曬雨淋，不可能要求接著劑之黏著力維持與甫施工完成時相同標準，該鑑定報告以此高標準檢視本件，完全違反論理法則及經驗法則；另本件磁磚拉拔試驗資料，A棟試件試驗結果均大於磁磚最小黏著力10kgf/㎠，磁磚卻仍掉落，顯見磁磚黏著劑施作及剩餘黏著力之多寡，與本件磁磚掉落並無相當因果關係，原告以此要求賠償，並非有據。縱鈞院認被告應負損害賠償責任，本件磁磚拉拔試驗資料，A棟試驗結果均符合規定，被告不負損害賠償責任，B、C棟僅3分之1試件不合格，D棟3分之2試件不合格，被告就B、C棟責任比例，應僅為3分之1，就D棟責任比例，應為3分之2。又該鑑定報告所列費用，其中委託設計監造費用高達307萬元，並非合理，本件僅為磁磚敲除重鋪及女兒牆泛水版重做，並無何設計及監造工作需支出如此高額費用，相關工作甚至直接委請營造廠施作即可，上開編列費用實非可採。

㈡系爭買賣契約第10條已載明保固至98年4月23日（保固期限約3年），可見被告對於系爭建物有保固期限之限制，是於期限經過後所生使用瑕疵，自難歸責於被告，被告並未保證保固期限後不能有滲水情形或磁磚不會掉落，並無缺少保證

品質之情，原告主張瑕疵擔保責任，自非有理。本件滲水及磁磚掉落原因，以及有何可歸責於被告之處，仍應由原告負舉證之責。又系爭建物完工後，曾經被告、內政部營建署、監造單位及參加人共同驗收合格，其後又經管委會驗收通過並為點交，均未發現有任何瑕疵，堪認被告已依債之本旨提出給付，並無不完全給付之情事。且本件屋頂滲水原因，原鑑定報告之張耀鴻技師指係因屋頂女兒牆泛水設計低於設計圖，且未留滴水縫云云，倘此為真，此等瑕疵顯然於管委會驗收、點交時以肉眼或簡單丈量即能查知，惟原告並未從速檢查並為通知，依民法第356條規定，應視同原告業已承認所受領之系爭建物，故原告除喪失物之瑕疵擔保請求權外，亦不得再依不完全給付之債務不履行規定，行使其損害賠償權利。

四、查原告主張健華新城住宅係依國軍老舊眷村改建條例而興建之住宅，被告為健華新城集合住宅建物之起造人，前述建物完工後，被告核定之配售戶（承購人）與被告簽立「國防部辦理國軍老舊眷村改建興建住宅社區房地買賣契約書」，其後登記為健華新城公寓大廈之區分所有權人等情，此為被告所不爭執，並經被告提出買賣契約書範本供參（卷一第50至53頁，即被證3），均堪採信為真實。又健華新城住宅係由被告依國軍老舊眷村改建條例委請受告知人黃有良建築師即大宇建築師事務所辦理設計、監造工作，委請受告知人內政部營建署代為發包予參加人，由參加人承攬興建完成等情，亦為原告所不爭，且經被告提出委託內政部營建署代辦改建健華營區新建工程協議書、內政部營建署與參加人間之工程契約書為證（卷一第37至49頁），亦足採信為真實。本院發函向新北市板橋地政事務所（下稱板橋地政事務所）調取各備位原告名下建號之建物登記謄本及異動索引表，經板橋地政事務所先後以108年5月24日新北板地資字第1085318786號函、108年12月11日新北板地資字第1085331936號函、109年5月18日新北板地資字第1096008975號函檢送到院（附表貳

所列卷頁，甲卷即為登記謄本卷、乙卷即為異動索引卷，另關於8416建號參卷六第65至72頁），兩造對於前述資料形式真正並不爭執，本院並依據前述登記謄本及異動索引，整理作成附表貳（附表貳所列卷頁，甲卷即登記謄本卷、乙卷即異動索引卷，另關於8416建號參卷六第65至72頁），足資比對各建號之第一手買受登記所有權人與各備位原告是否相同及與現在登記所有權人是否相同。又健華新城建物應係於95年1月9日建築完成，領有95板使字第024號使用執照等情，亦有建物登記謄本及使用執照影本在卷可稽（卷五第97頁）。而先位原告（含先位、備位原告）雖主張本於與被告間買賣契約所生請求權而提起本件訴訟，然未提出任何買賣契約書為證，陳稱：買賣契約書均為制式內容，（約款）如同被證3（即上述被告所提買賣契約書），只是買方及權利範圍不同，查看建物異動索引表即可知備位原告是否為第一手買方等語（卷五第463頁），本院以上開異動索引及謄本所載內容為據，將「備位原告」、「第一手之買受登記所有權人」、「現登記所有權人」分別列明（「備位原告」係依原告所列，倘有備位原告已死亡且其繼承人已全部聲明承受訴訟者，則改列承受訴訟人；「第一手之買受登記所有權人」係依據異動索引表所示，在中華民國辦理第一次登記取得所有權後，以「買賣」為原因登記取得所有權之人；「現登記所有權人」係依登記謄本及異動索引所示，目前登記為所有權之人），其中部分建號，係於國軍老舊眷村改建條例第24條所定禁止轉讓五年期間屆滿後，因買賣、贈與等各式原因而辦理所有權移轉登記（例如：建號7977號，徐錫晏繼承徐衍盛之所有權後，再將應有部分贈與移轉予施紋琴），此等備位原告實非系爭建物第一手買受登記所有權人之繼承人，與被告間顯然並無買賣契約關係，自無從依買賣契約對於被告提出任何請求。

五、得心證之理由：

本件訴訟之先位原告係援引公寓大廈管理條例第10條、民法

第528條、第227條第1項、第360條為其請求權基礎（卷五第461、463頁、卷一第148頁），主張已因區分所有權人會議決議授權提起本件訴訟，且依債權讓與規定受讓備位原告對於被告之瑕疵擔保請求權及不完全給付損害賠償請求權；而備位原告則係援引民法第227條第1項、第360條作為請求權基礎（卷五第462、463頁）。是以，本件爭點應為：1.先位原告於本件訴訟是否具當事人適格？2.先位原告得否受讓各區分所有權人本於買賣契約所生債權而提起本件訴訟？3.倘先位原告因欠缺權利能力不得受讓債權而其訴無理由，備位原告主張系爭建物共用範圍有瑕疵，依與被告間買賣契約，及民法第227條第1項、第360條規定，請求被告負瑕疵擔保責任及不完全給付之損害賠償責任，要求被告給付修復所需費用（按各備位原告權利範圍計算），是否有理由？茲析述如下：

㈠先位原告於本件訴訟具當事人適格，惟其訴無理由：

1.按所謂當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院106年度台聲字第1352號裁定意旨參照）。本件先位原告主張已受讓一部分區分所有權人對於被告之請求權，以債權受讓人即權利人身分請求被告為金錢給付損害賠償，則形式上觀之，先位原告並非欠缺事人適格，僅係其訴有無理由之問題。

2.按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。查先位原告主張

於102年12月7日經區分所有權人會議決議「頂樓漏水授權管委會為訴訟代理人」，並提出健華新城公寓大廈第八屆區分所有權人會議之會議紀錄為證（卷一第9頁），另提出債權轉讓契約書（卷一第120至129頁），主張已合法受讓健華新城之一部分區分所有權人對被告之債權等情，經被告質疑前述債權轉讓約定內容並不明確，且買賣契約已明文約定買方不得將該契約書所生權利義務之一部或全部轉讓予任何第三人等情。查前述債權轉讓契約書記載：「國防部所配售之新北市○○區○○路0段000○0000號房屋，因其具有瑕疵，包括但不限於：屋頂板滲水及外牆磁磚脫落等，依法得向國防部請求損害賠償，經社團法人新北市土木技師公會鑑定（鑑定案件編號：000-0000）總修復費用為49,770,000元。立書人茲一致同意，由讓與人（如名冊所載簽名或蓋章者）將其對於國防部之損害賠償債權在49,770,000元範圍內讓與健華新城管委會。恐口說無憑，特立此書為證」等文字，惟前述名冊並非全體區分所有權人均有簽名或蓋章，且並無列明各區分所有權人分別允予轉讓之債權數額、債權範圍（是否僅限於瑕疵損害或及於瑕疵結果損害亦均不明），客觀上確有被告所質疑記載內容不夠明確之情事，而有被告所指倘以先位原告為實體裁判則既判力效力所及範圍不明確之可能。

3.依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，

就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管委會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費（最高法院98年度台上字第790號判決意旨）。前述司法實務見解係關於以管委會為被告之個案而來，且係就有無侵權行為損害賠償責任之認定。先位原告以上開司法實務見解，作為本件得以先位原告起訴之基礎，尚難逕予比附援引。管委會作為訴訟上之當事人，承認有當事人能力，係法所明定，其在訴訟法上具有訴訟當事人能力，但並無自然人與法人在實體法上之權利能力，無法作為權利義務歸屬主體（最高法院102年度台上字第1195號判決、94年度台上字第1966號裁定意旨參照），且因不具權利能力，亦無從受讓區分所有權人因買賣契約而生之債權請求權。本件之先位原告為管理委員會，性質屬非法人團體，縱有訴訟法上之當事人能力，亦無實體法上之權利能力，應無從受讓區分所有權人本於買賣契約所取得對於被告之瑕疵擔保請求權或債務不履行損害賠償請求權，是先位原告與區分所有權人成立之債權讓與契約，自難認為有效。

4.此外，被告提出之系爭買賣契約書（範本），於第21條明定「乙方（承購人）不得將本契約書所生權利義務之一部或全部轉讓予任何第三人。」（卷一第52頁背面），是關於承購戶與被告簽立之系爭買賣契約所生之權利（依買賣

契約得向被告主張之權利），包含瑕疵擔保請求權及債務不履行損害賠償請求權在內，均應屬民法第294條第2款所定「依當事人之特約，不得讓與」之債權，自不得為債權讓與之標的，則先位原告自無從本於債權讓與契約而受讓承購戶之上開權利，進而以自己名義對被告行使系爭買賣契約之買受人權利。何況，先位原告所提債權轉讓契約書僅有其中一部分區分所有權人簽名蓋章，然先位聲明卻係請求被告給付依鑑定報告書所示修復費用之全部金額，更徵先位原告以受讓債權為由對於被告行使給付請求權之不合理。買賣契約之債權債務主體應以原締結契約之當事人為準，系爭買賣契約存在於被告及向被告買受建物之區分所有權人之間，則被告所交付之建物如存在有原告所主張之瑕疵，僅原承購之區分所有權人得主張系爭買賣契約之權利，先位原告以先位之訴對於被告行使瑕疵修補請求權及債務不履行損害賠償請求權，請求被告給付金錢賠償（修補瑕疵所需費用），自無理由，應駁回先位原告之訴。

5.先位原告以債權讓與契約欲受讓買賣契約所生債權一節既不生效力，致先位原告之訴為無理由，則原買受人依買賣契約所生之債權並無因此生變動，亦無因債權讓與而喪失債權之情事。本件應再就備位原告之訴之請求加以審酌，以下就備位原告之訴予以審酌。

㈡被告辦理交屋時間之認定：

1.查被告主張新建之健華新城住宅係於95年8月8日辦理公共設施點交作業，及於95年8月15日、95年8月16日辦理交屋作業等情，並提出國防部軍備局95年8月4日令影本為證，其內確有提及「…訂於95年8月8日辦理完工房價及交屋說明會，及於95年8月15日、16日辦理交屋作業」等文字，此有電子公文影本可參（卷三第52-3頁）。

2.另由先位原告起訴狀所附國防部軍備局96年11月1日昌易字第0960021145號函影本觀之，亦有提及：「國軍老舊眷

村改建後，配售戶（承購人）繳清房地價款或自備款及辦妥貸款手續後，即係先點交房舍（建物）供其進住使用，再整批辦理產權移轉，與一般民間建商作法不同。…本部在健華新城實際管理需求及維護社區安全考量下，乃於95年4月21日依公寓大廈管理條例第28條規定，以起造人及當然管理負責人身分召開該新城住戶大會，依該新城住戶規約草約第18條第1項規定，由全村住戶推選一定比例之管理委員後，再由本部依民法第528、530條規定，以書面授權方式，委任住戶推選之管理委員組成管理委員會執行公寓大廈管理條例相關職務。…健華新城另於96年2月10日召開第二次住戶大會重新選社區管理委員及研修住戶規約草案等議題。嗣後於96年9月完成建物產權登記於配售戶（承購人）後，乃由改選後之社區管理委員會主任委員依公寓大廈管理條例第25條規定，於96年9月30日召開健華新城第一次區分所有權人會議，…健華新城自95年8月進住迄今，管理委員會依公寓大廈管理條例等有關規定，依法自行管理社區…」（卷一第12至14頁），敘及被告係先點交房舍（建物）供住戶進住使用，嗣後再辦理所有權移轉登記事宜，且95年8月進住後，已開始有住戶大會及制定規約草約等自治情事。上開函文係被告針對建華新城住戶田維國（承購人田其九之子，本件備位原告之一）質疑被告未履行召集會議義務之事回覆，此由該函主旨載有「有關田維國先生向貴局陳情國防部（起造人）未履行召集會議義務案，覆請查照」等文字足以查知，斯時（96年）原告尚未向被告表示健華新城社區建物共用範圍有外牆磁磚脫落或漏水等瑕疵，兩造亦不會預見日後將有本件訴訟發生，衡情被告應無須於函覆時刻意諉稱不實「住戶進住」（交付）時間，更徵上開函文提及關於住戶先於「95年8月進住」（點交房舍），嗣後再辦理所有權移轉登記事宜等情，堪信為真實，對照上開由被告提出之國防部軍備局95年8月4日令之內容，二者互核亦無不符；參以

異動索引卷顯示附表貳所示建物，絕大多數均係在96年間辦理所有權移轉登記予第一手買受人完畢（登記完畢日期大多為：96年4月26日、4月27日、4月30日、7月2日、7月3日），更徵上開函文所載內容應與事實狀況相符，足認被告就系爭建物之交付（交屋），係如上開函文所示於95年8月間辦理。是以，被告所稱於95年8月間將系爭建物（含共用範圍）交付予健華新城住戶等情，應屬有據，堪認被告抗辯係於95年8月8日辦理公共設施點交作業，於95年8月15日、95年8月16日辦理交屋作業等情，乃真實可採。

㈢系爭買賣契約有「保固期限」之約定，買賣雙方均受拘束：

1.按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。」「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」「買賣之物，僅指定種類者，如其物有瑕疵，買受人得不解除契約或請求減少價金，而即時請求另行交付無瑕疵之物。出賣人就前項另行交付之物，仍負擔保責任。」民法第354條、第356條、第359條、第360條、第364條分別定有明

文。另按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」民法第227條定有明文。是以，物之瑕疵擔保請求權，依民法之規定，係包含第359條之「價金減少請求權」、「契約解除權」（二者均屬形成權）、第360條之「不履行之損害賠償請求權」（以出賣人故意不告知或有保證品質為前提）、第364條之「另行交付無瑕疵之物請求權」，而前述第364條請求權僅於種類之債有適用，就特定之債則無適用餘地。依上開說明可知，民法並無明定買受人另有「瑕疵修補請求權」。而物之瑕疵擔保責任之本質，著重在「維持物之對價均衡」，亦即在調整給付與對待給付間之均衡性，只要標的物出現瑕疵，不論瑕疵發生於何時（契約訂立前或訂立後），也不論該瑕疵發生是否可歸責於出賣人，出賣人均負物之瑕疵擔保責任，至於債務不履行之責任，則以債務人有可歸責事由、有故意或過失為前提。又上開第360條之「不履行之損害賠償」係包含「履行利益」（瑕疵損害）與「固有利益」（瑕疵結果損害），然限於出賣人係故意不告知或有保證品質為前提；民法第227條之不完全給付損害賠償請求權，其中第1項係針對「瑕疵損害」規範，第2項係針對「瑕疵結果損害」規範，惟須以出賣人有可歸責（有故意或過失）為前提。而關於民法第227條第1項所定之損害賠償請求權，買受人類推適用給付遲延法則，定期催告請求出賣人修補瑕疵，於出賣人逾期不為補正者，則得請求出賣人賠償因修補瑕疵所需之必要費用（替代原有之履行利益），實質上係與前述民法並無明定之「瑕疵修補請求權」概念息息相關，更徵不完全給付之法律效果中實包含了排除或修補瑕疵。然民法於買賣一節本來即無明文規定使特定物買受人享有瑕疵修補請求權，學說上亦有「出賣人是否負瑕疵修補義務」之爭議，即使採取「特定物出賣人有瑕疵修補

義務，買受人有瑕疵修補請求權」之見解，倘於瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任發生競合時，自仍應考量採取「請求權相互影響說」，避免使民法就瑕疵擔保制度之相關規定形同具文。

2.本件關於系爭建物之買賣契約，於締約時標的均屬特定（於買賣標的欄，分別載明標的建物、標的土地，就標的建物載明建物門牌、總面積，就標的土地載明地號、取得權利範圍等事項），有被告所提買賣契約書可參，經備位原告表示各建號之第一手買受人與被告間締結之買賣契約條款確實如被告所提契約書內容所示，僅買方姓名、買賣之標的及價金不同等情，足認系爭買賣契約之性質應屬「特定物買賣」（而非種類物買賣）。關於物之瑕疵擔保責任之法律性質及如何納入債務不履行之責任體系，學說上有「履行說」及「擔保（責任）說」二種不同之見解。履行說認為出賣人對於買受人負有交付無瑕疵物之義務；擔保說認為出賣人並不負有給付無瑕疵之物之義務，其應為交付者，乃依現狀存在之特定物，交付之物縱有瑕疵，出賣人仍屬已履行約定之給付義務，不構成不完全給付，僅發生出賣人應負瑕疵擔保責任問題而已，買受人只能依物之瑕疵擔保規定行使權利，但不得請求出賣人修補瑕疵（學者王澤鑑、孫森焱均採擔保責任說），最高法院亦曾有裁判採此見解（最高法院101年度台上字第1898號判決意旨：「給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立時雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依債務本旨而為交付，尚不構成不完全給付。」）本於上述「特定物出賣人對買受人負有交付無瑕疵物之義務」之前提，延伸出買受人享有「瑕疵修補請求權」之見解，得請求出賣人修補瑕疵。最高法院曾在77年度第7次民事庭會議做成決議：「出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔

保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。……」。上開決議係針對「瑕疵係於契約成立後始發生」（又稱約後瑕疵、嗣後瑕疵）之情形，至於「瑕疵於契約成立時業已存在」（又稱約前瑕疵、自始瑕疵）之情形則未論及。學者對此，多數認為在約前瑕疵之情形，應如同約後瑕疵處理，允許買受人既得主張物之瑕疵擔保責任，亦得主張不完全給付之債務不履行責任。換言之，買賣之標的物於契約成立時即已存在瑕疵，不論瑕疵之「發生」事由是否肇因於出賣人之故意或過失，亦不論其為種類物買賣或特定物買賣，如出賣人因具有可歸責之事由，而交付該瑕疵標的物與買受人者，買受人自得依民法第227條不完全給付之規定，行使其權利（參學者詹森林所著「不完全給付與物之瑕疵擔保之實務發展」，收錄於臺大法學論叢第39卷第3期）。又關於特定物之買賣，依最高法院向來多數見解，係認為特定物之出賣人負有給付無瑕疵物之義務（最高法院104年度台上字第2437號、99年度台上字第264號、95年度台上字第39號判決意旨可資參照），即認為出賣人交付之特定買賣標的物如有瑕疵，亦屬未依債之本旨為給付，如出賣人未能證明其就交付該瑕疵物有不可歸責之事由，則出賣人即應負不完全給付責任。又因出賣人有給付無瑕疵之物之義務，民法雖未明文賦予買受人有請求修補瑕疵之權利，然學說上多有認為倘出賣人本身具有修補瑕疵之能力者，則買受人即有請求出賣人修補瑕疵之權利（瑕疵修補請求權），亦可透過不完全給付之規定請求出賣人補正。

3. 然而，民法第356條規定，買受人於受領買賣標的物後，即負有從速檢查及通知義務，如怠於檢查或通知，則視為承認其所受領之物，不得再行向出賣人主張物之瑕疵擔保請求權。另於第365條規定，買受人因物有瑕疵，欲行使契約解除權或價金減少請求權者，應於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年

而消滅，惟倘出賣人故意不告知瑕疵者，前述六個月期間規定即不適用。上開第365條立法理由提及：「建築物、土地上之工作物或工業產品之瑕疵，不易於短期間內發現。爰修正第1項解除權或請求權發生消滅效果之期間之起算點，宜由買受人依第356條規定為通知時起算六個月，始為允當。又為使權利狀態早日安定，增列『解除權或請求權自物之交付時起經過五年不行使而消滅』。出賣人故意背於交易之誠實及信用，不告知物之瑕疵時，買受人應受保護，其解除權或請求權，不受前項通知後六個月期間之限制。惟如自物交付時起經過五年而未行使，仍為消滅。」換言之，立法者要求買受人受領標的物後需從速檢查有無瑕疵，倘發現瑕疵應立即通知出賣人，縱因無法及時發現之瑕疵，於日後發現者，亦應立即通知出賣人，否則均視為承認受領之物，且為使權利狀態早日安定，賦予瑕疵擔保請求權之行使期限。此外，民法另於第366條明定「以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。」準此可知，民法有關物之瑕疵擔保之規定屬任意法，當事人得以特約免除、限制或加重。基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上應從其特約，於特約未明定之部分，方適用民法上開規定。

4.依被告所提出制式之「國防部辦理國軍老舊眷村改建興建住宅社區房地買賣契約書」，其中第10條係約定：「（第1項）本標的建物保固期限至98年4月23日，惟標的建物因瑕疵致無法使用之期間不計入保固期。（第2項）乙方（承購人）承購之標的建物於交屋後，若其建物本身、共用部分或社區設施發生損壞者，應自負維修之責；惟若損壞之發生係在工程合約保固期間屆滿前，非因乙方之事由所致者，得由甲方通知承包商負責修復。（第3項）甲方保證本標的建物所使用之細骨材之含氯量符合國家檢驗標準，且保證使用之鋼筋無含輻射。（第4項）本標的房地

之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」（卷一第51頁）。由前述約款全文內容觀之，可查知係在針對買賣標的建物如有瑕疵時所為之約定，應屬瑕疵擔保責任之特別約定。上開約款所稱「保固期限」，應指關於瑕疵修補責任約定負擔至98年4月23日止。由於民法並無明文規定買受人享有「瑕疵修補請求權」，系爭買賣契約特別約定「保固責任」，應係在使買受人取得較民法債編買賣一節關於瑕疵擔保責任法律規定而更為有利之地位（以「保固責任」約款賦予瑕疵修補請求權，在保固期間內如發現瑕疵，出賣人負有修補義務，買受人無須證明該瑕疵於交付時業已存在〈於危險移轉時已存在〉，即使係於交付時尚未存在，然於交付後、保固期間內所生而通知之瑕疵，出賣人仍願修補），堪認前述約定係在彌補民法關於買賣一節未明定買受人有瑕疵修補請求權之缺漏，然另有以特約明定保固期限係至98年4月23日止，以此表明出賣人願負瑕疵修補責任之期限至98年4月23日止（亦即排除民法原定自物之交付時起五年規定之適用）。而上開約款第4項所謂「本標的房地之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理」，則應指倘上開第10條未提及之事項，仍依民法及相關法令規定，是以例如契約解除權或價金減少請求權等事項，均仍依民法之規定。

5.依被告所提「國防部總政治作戰部委託內政部營建署代辦國軍老舊眷村改建臺北縣健華營區新建工程協議書」，載明係由國防部總政治作戰部委由內政部營建署代辦健華營區改建工程相關管理事宜（卷一第37至40頁），又依被告所提「內政部營建署工程契約（工程名稱：臺北縣健華營區新建工程；工程編號：90-A203-174；契約編號：內營北(91)-007）」，顯示內政部營建署與參加人簽立之前述工程契約中，於第24條約定「工程保固：㈠保固期限：本工程自全部完工經驗收合格日之次日起，除另有規定外，由乙方（參加人）保固三年，惟採購標的因瑕疵致無法使

用之期間得不計入保固期」（卷一第41至49頁），經對照被告與承購戶簽立之買賣契約書第10條第1項約款：「本標的建物保固期限至98年4月23日，惟標的建物因瑕疵致無法使用之期間不計入保固期」，可知被告應係考量上開工程契約係與承攬人約定「（自全部完工經驗收合格日之次日起）保固三年」，是於與買受人即承購戶簽立之買賣契約書中，明文約定「保固期限至98年4月23日」，承諾於保固期限內負擔瑕疵修補義務（因工程契約保固期間內，可要求承攬人即參加人負瑕疵修補責任，被告於此段保固期間內具有修補瑕疵之能力，因而願向買受人承諾負擔民法未明定之瑕疵修補責任）。前述買賣契約第10條第1項之特約，已表明被告願負瑕疵修補責任之期限至98年4月23日止，而「瑕疵修補請求權」本即為民法並無明定之權利，縱考量出賣人有瑕疵修補能力時肯認出賣人應負瑕疵修補義務（買受人有瑕疵修補請求權），惟仍應認上開特約已足顯示買賣雙方均認知「瑕疵修補請求權、瑕疵修補義務」之期限係至98年4月23日止。民法既允許買賣雙方以特約就民法已明定出賣人應負之瑕疵擔保義務予以免除或限制（民法第366條），則關於民法並未明定之瑕疵修補請求權及瑕疵修補義務，於買賣雙方定有特約時，自應以特約之內容，作為雙方關於瑕疵修補之權利義務範圍及界線之認定基礎。

6.關於民法第356條所定買受人之檢查通知義務，立法理由提及：「標的物之價值及效用，有無滅失或減少之瑕疵，在出賣人固應負瑕疵擔保之義務，在買受人亦應負檢查及通知之責任。其怠於通知者，除依通常之檢查不能發現之瑕疵外，應視為承認其所受領之物，蓋以對於標的物瑕疵之擔保，以從速決定為宜，不應使出賣人久負不可知之責任。至標的物之瑕疵，非即時所能知，而於日後始行發見者，買受人對於出賣人，亦應負通知之責任。若發見瑕疵後，怠於通知，亦視為承認其所受領之物。此本條之所由

設也。」依上開說明可知，民法第356條賦與買受人檢查通知義務，係著眼於「瑕疵擔保以從速決定為宜，不應使出賣人久負不可知之責任」；再對照民法第365條所定，關於解除權或請求權發生消滅效果之期間之起算點，以買受人依第356條規定為通知時起算六個月，且基於「為使權利狀態早日安定」之考量，明定「自物之交付時起經過五年而消滅」；應可推知立法者認為，依通常檢查可發現之瑕疵，買受人應從速檢查（發現），並立即通知出賣人（怠於通知者，視為承認所受領之物），如於通知後六個月內未行使瑕疵擔保請求權，則權利消滅；倘依通常檢查無法即時發現之瑕疵，日後發現時，亦應立即通知（怠於通知，則視為承認受領之物），如通知後六個月內未行使，則權利消滅；惟無論如何，自物之交付時起經過五年，權利均消滅（寓有即使係依通常檢查無法即時發現之瑕疵，如於物之交付時起逾五年始發現者，亦無從再主張瑕疵擔保請求權之意思），以使法律關係早日安定。而上開第365條雖僅提及民法第359條之「價金減少請求權」及「契約解除權」，未提及民法第360條之損害賠償請求權與民法第364條之另行交付無瑕疵物請求權，衍生該二種請求權之權利行使期間是否仍適用民法第365條或應適用民法第125條（請求權時效期間15年）之爭議，否定說認為民法第360條應屬除斥期間，僅形成權有適用，肯定說認為民法第360條、第364條規定，在性質上均屬物之瑕疵擔保請求權，自應受到民法第365條期間之限制，且民法第365條之立法意旨，本即著眼於希望當事人間法律關係早日確定，避免爭議（瑕疵是否於交付時已存在，將會因時間經過而愈來愈難以釐清），故無將第360條、第364條請求權排除在外之必要，而應擴張解釋民法第365條，使之亦適用於民法第360條及第364條之請求權。本院認為以民法第365條立法意旨「為使權利狀態早日安定」觀之，有關於物之瑕疵擔保請求權之行使期間，不應區別本質為

形成權（第359條之價金減少請求權及契約解除權）或係請求權（第360條之損害賠償請求權、第364條之另行交付無瑕疵物請求權）而有差別，民法第365條既係鑒於物之瑕疵之存在恐怕會隨時間經過而易生爭端，宜使法律關係早日確定，因而定有六個月或五年之短期權利行使期間之限制，則不論買受人所主張之權利本質究竟屬於形成權或請求權，理應有同受短期權利行使期間拘束之必要。

7.有關於「買受人如因未履行依民法第356條規定從速檢查及通知義務而喪失瑕疵擔保權利後，其依債務不履行規定所可主張之權利應否同受影響」之法律疑義，司法實務有見解認為：「民法第356條第2、3項規定，因買受人怠於通知而視為承認其所受領之物為無瑕疵之物，核其意旨應認買受人承認其所受領之物符合契約所定之品質之意。因此本條之視為承認，具契約法性質屬法律行為，換言之，即視為買受人以意思表示承認其所受領之物具有原約定之品質，如怠於通知者，不但喪失瑕疵擔保請求權，買受人之其他損害賠償請求權，如積極侵害債權、締約上過失或侵權行為所發生之損害賠償請求，亦應予排除（參看黃茂榮著買賣法第316頁、318頁）。又，民法第356條買受人之怠於檢查及通知義務之履行者，依其文義，並非僅係排除其法律效果而已，即非僅排除瑕疵擔保請求權而已，含有承認受領之物符合約定品質之意思表示擬制。再者，如從體系解釋，民法債編各論中買賣契約出賣人物之瑕疵擔保責任，雖其構成要件（如不以有可歸責出賣人為必要）、權利行使要件及法律效果（如短期除斥期間），與債務不履行之不完全給付之要件效力（如以可歸責事由為要件以及15年請求權時效期間）有別，但出賣人給付之標的物有瑕疵，本質上即屬不完全給付一種，買賣編中既已有特別規定，明定出賣人之檢查及通知義務，否則視為承認其受領之物，即承認其受領物之品質，自含有排除買受人另依不完全給付規定請求權利之意，即應認買賣編中瑕

疵擔保責任規定優先適用於債編通則關於債務不履行之規定。況如不特定物買賣或種類之債，因標的物已交付買受人，買受人不即檢查及通知瑕疵，將使出賣人舉證證明物之無瑕疵或證明不可歸責於自己發生困難，並長期陷於承擔不完全給付之債務不履行責任，同時使物之瑕疵擔保關於出賣人得以免責規定形同具文。基上說明，本院仍認買受人不即依民法第356條規定從速檢查標的物及通知物之瑕疵而視為承認受領之物者，除喪失依買賣物之瑕疵擔保請求權外之，亦不得再依不完全給付之債務不履行規定，行使其損害賠償權利，兩請求權關係應認屬請求權相互影響關係」（臺灣高等法院92年度上易字第336號判決意旨參照）。參考最高法院於96年11月27日第8次民事庭會議決議，雖係針對承攬關係，民法第514條是否對民法第227條之不完全給付損害賠償請求權造成影響及限制，而作成決議（討論事項：定作人對於因可歸責於承攬人事由，致工作發生瑕疵之損害，得否於民法第514條第1項所定一年期間經過後，另依同法第227條不完全給付損害賠償請求權，請求承攬人賠償損害？決議：一、民法第495條所規定之損害賠償不包括加害給付之損害。二、承攬工作物因可歸責於承攬人之事由，致工作物發生瑕疵，定作人之損害賠償請求權，其行使期間，民法債編各論基於承攬之性質及法律安定性，於第514條第1項既已定有短期時效，自應優先適用），然可看出該決議意旨應寓有：「基於貫徹民法於債編各論所設短期時效之立法意旨，當同一法律事實同時該當債編各論與債編總論之規定，而有請求權競合時，縱使債權人選擇行使債編總論之請求權，亦應同受債編各論之短期時效之限制」之概念。而物之瑕疵擔保請求權與不完全給付間之競合，不僅在承攬契約有之，在買賣契約亦有相同問題，民法第365條立法用意既係鑒於物之瑕疵之存在恐怕會隨時間經過而易生爭端，宜使法律關係早日確定，因而定有六個月或五年之短期權利行使期間之

限制，在具體個案中，物之瑕疵擔保請求權與不完全給付損害賠償請求權間發生競合，買受人得擇一行使時，縱使買受人選擇依民法第227條規定主張權利，仍應有請求權相互影響之關係，倘買受人不即依民法第356條規定從速檢查標的物及通知而視為承認受領之物者，除喪失買賣物之瑕疵擔保請求權以外，亦不得再依不完全給付之債務不履行規定行使其損害賠償權利。換言之，買賣雙方以契約明文約定「保固期限至98年4月23日」，則買方於受領物之交付後，應依民法第356條規定從速檢查該買受標的物，發現有瑕疵者，應立即通知賣方，賣方因已明定願於前述期限內負保固責任，應就買方主張之瑕疵予以修補（不問該瑕疵是否於交付時已經存在，即使係交付以後才發生之瑕疵亦同），惟於上開約定保固期限屆滿後，賣方已不負修補瑕疵義務，買方亦無瑕疵修補請求權，買方自不得再以嗣後發現有何瑕疵為由，要求賣方修補瑕疵，或以賣方拒絕、怠於修補瑕疵為由，請求賣方負不完全給付之損害賠償責任（請求給付修補瑕疵所需必要費用）。

㈣關於鑑定報告書所載之瑕疵，備位原告並未於約定保固期限內已發現並通知被告，則於保固期滿後，不得據此請求被告修補：

1.原告於起訴前，曾自行委請新北市土木技師公會就屋頂板滲水、外牆磁磚掉落等原因進行鑑定，並提出新北市土木技師公會出具之報告書為證，此並非民事訴訟法第340條由受訴法院囑託鑑定而取得之鑑定報告或意見，應屬原告提出之書證。新北市土木技師公會出具之報告，結果如下：「1.標的物損害原因探討：a.屋頂板滲水原因：經現場勘查14樓之滲水、水漬、油漆剝落、析晶（白華）處大部分均位於外部牆壁、窗框、邊樑，少部分位於內部管道間附近之平頂及內樑。由於樑析晶（白華）其產生之原因，應為水泥水化產物中之氫氧化鈣甚易溶解於水中，若經由水分滲透或乾濕循環作用下，常因毛細管作用將溶解

物析出於混凝土表面，堆積形成白色之鹽類（含碳酸鈉、碳酸鉀、碳酸鈣等）。由析晶（白華）外觀研判其產生之時間應為長期之累積。經由B棟309之29、30號屋頂覆水試驗，證明其屋頂防水層於四周女兒牆泛水收邊處及局部樓板位置已有滲水損害。經查各棟女兒牆泛水處，皆未按設計圖說施工，留設排水溝槽，尤其B棟女兒牆泛水板施工低於設計圖約10cm，造成部分無泛水高，也無內凹留設1cm×1cm之滴水縫，屋頂面稍有積水，極易滲入屋頂板。b.外牆磁磚掉落原因：標的物14樓外牆，屋頂女兒牆，屋頂管道間通風口，屋突層樓梯間、電梯間、水箱外牆等玻璃馬賽克，經現場勘查普遍性的掉落，玻璃馬賽克接著面光滑乾淨，毫無黏著劑沾黏其上。再經磁磚拉拔試驗（現場），磁磚拉拔力不合格。且破壞面均在接著劑與玻璃馬賽克之界面。研判為玻璃馬賽克在以黏著劑貼著施工時，施工面未充分濕潤或黏著劑塗抹時水分控制不當或塗抹至貼著之時間拖太長以致表面風乾，未能正確黏著所致。2.標的物損害責任歸屬：a.屋頂板滲水：依屋頂板滲水原因探討結果，各棟之屋頂女兒牆泛水處，皆未按設計圖施工，留設排水溝槽，尤其B棟泛水高度更為不足，也無內凹留設1cm×1cm之滴水縫，屋頂面遇暴雨稍有積水，極易滲入屋頂板。因此損害責任歸屬於施工單位。b.外牆磁磚掉落：依外牆磁磚掉落原因探討，外牆玻璃馬賽克普遍性的掉落為玻璃馬賽克在貼著時未能正確施工所致，因此損害責任歸屬於施工單位。」此有原告所提新北市土木技師公會102年8月23日新北土技字第1221號報告書（案件編號：000-0000）可參。

2.本件訴訟進行期間，本院依兩造共識，發函囑託新北市建築師公會進行鑑定，鑑定結果如下：「㈠健華新城A、C、D棟屋頂板有無滲漏水？滲漏水之情形與原因為何？研判：1.鑑定標的物因A棟309-11、12、17、19號，C棟309-1、2、4~7號，D棟309-31、32、33、36號有積水，故研判

A2棟、A3棟、A4棟，C1棟、C2棟、C3棟、D2棟、D3棟有滲漏水。2.鑑定標的物滲漏水之情形與原因：⑴RC樓板與樑之灌漿品質不穩固。⑵屋頂洩水坡度施工水準不穩定。⑶屋面排水設施與圖面不符影響排水措施。⑷泛水壓簷磚未能按施工圖施作。⑸外牆及女兒牆之玻璃馬賽克剝落嚴重。⑹泛水RC壓簷板粉刷保護層龜裂、底部無粉刷保護層。⑺植物的生長狀況影響。⑻屋面落水頭阻塞與天溝積水減損排水功能。⑼屋頂相關設施周圍的處理不良。⑽屋面高壓水泥磚變形，降低防水毯保護層功能。⑾防水材料材質變異。⑿屋面粉刷裂縫。㈡各棟頂樓之樑柱、平頂、牆壁產生析晶（白華）、水漬、油漆剝落等現象之成因為何？研判：⑴白華：酸性水露、水氣與水泥、砂中的鹼性分子產生中和作用，再與空氣中之二氧化碳反應後，導致白華現象。⑵水漬：材料因素及施工因素導致水漬。⑶油漆剝落：水氣或水滴滲透，使油漆產生水氣膨脹剝離。㈢滲漏水與各棟屋頂女兒牆泛水處、內凹等未按設計圖說施工、未留設排水溝槽、泛水高度不足、無留設滴水縫等情是否有關？有無改善可能性？研判：⑴鑑定標的物滲漏水與各棟屋頂女兒牆泛水處、內凹等未按設計圖說施工、未留設排水溝槽、泛水高度不足、無留設滴水縫等之間有關。⑵各棟屋頂女兒牆泛水處、內凹等未按設計圖說施工，有改善可能性。⑶未留設排水溝槽，有改善可能性，但改善效益偏低。⑷泛水高度不足，有改善可能性，宜委請專業建築師重新設計。」此有新北市建築師公會以107年1月12日新北市建師鑑字第018號函檢送到院之鑑定報告書在卷可參。

3.綜合上開二份報告書之內容觀之，新北市土木技師公會提及之瑕疵主要係：「各棟女兒牆泛水處，皆未按設計圖說施工，留設排水溝槽，尤其B棟女兒牆泛水板施工低於設計圖約10cm，造成部分無泛水高，也無內凹留設1cm×1cm之滴水縫」、「玻璃馬賽克在以黏著劑貼著施工時，施工

面未充分濕潤或黏著劑塗抹時水分控制不當或塗抹至貼著之時間拖太長以致表面風乾，未能正確黏著」，此等瑕疵均應屬於系爭建物完工時業已存在；而新北市建築師公會提及之瑕疵，其中「RC樓板與樑之灌漿品質不穩固。屋頂洩水坡度施工水準不穩定。屋面排水設施與圖面不符影響排水措施。泛水壓簷磚未能按施工圖施作。泛水RC壓簷板…底部無粉刷保護」等情，均應屬於系爭建物完工時業已存在，至其餘「外牆及女兒牆之玻璃馬賽克剝落嚴重。泛水RC壓簷板粉刷保護層龜裂…。植物的生長狀況影響。屋面落水頭阻塞與天溝積水減損排水功能。屋頂相關設施周圍的處理不良（此句文義過於抽象而不明確）。屋面高壓水泥磚變形，降低防水毯保護層功能。防水材料材質變異。屋面粉刷裂縫」等情事，由文義觀之均應屬系爭建物在交付使用後，經年累月所衍生之狀況，導致鑑定時呈現如上開之現狀（建物完工交付時，應不至於有玻璃馬賽克剝落嚴重、粉刷保護層龜裂、落水頭阻塞與天溝積水、高壓水泥磚變形）。然而，上開二份報告書提及且屬「系爭建物完工時業已存在」之瑕疵，縱使客觀上確實存在，且因買賣契約係在建物完工後才締約，可認於買賣契約簽立時特定物上已有上開瑕疵存在，此際也必須檢視買受人在受讓交付後，是否有從速加以檢查，倘不能及時發現，嗣後發現並通知被告時，是否仍在約定之保固期限即以特約約定之權利行使期限內，方能主張出賣人應負修補瑕疵之責任，且於定期要求出賣人修補而怠於或拒絕修補時，以給付遲延為由要求出賣人負不完全給付債務不履行之損害賠償責任。

4.備位原告雖曾提出健華新城管委會於101年4月23日、101年12月21日發給被告（總政治作戰局）之函文影本為證（卷五第509至516頁，原證13），主張在98年4月23日之前即有發生磁磚脫落情事，參加人曾前來修補，故被告應負保固責任等情。觀察上開函文影本所附照片，記載施工

項目為「…玻璃馬賽克脫落、由順忠派員點工修繕」、「…玻璃馬賽克脫落、由世億工程點工修繕」，各張照片下方顯示打印日期為「2008/01/22」、「2008/02/20」（即97年1月22日、97年2月20日），但看不出係由何人（何機關或公司）作成該份文件（卷五第510至511頁）。然而，原告既提及依上開照片所示在97年間發生磁磚脫落之瑕疵，當時經修補後有修繕完成，故當時沒有進行任何訴訟（卷六第180頁），足見97年間雖有發現磁磚脫落之瑕疵，當時業已修補完畢。對照起訴狀所附網路新聞列印資料（二篇均係100年11月14日之新聞，卷一第15至16頁），至多僅能顯示健華新城住戶係在100年間以磁磚有脫落為由對外向媒體提及健華新城住宅之品質有瑕疵，且所稱之「磁磚脫落」，應係在97年間修補完畢以後，嗣後再發生之磁磚脫落情事。然而，「外牆磁磚脫落」僅係表明外牆磁磚有脫落之瑕疵，不足以顯示於97年間通知磁磚脫落當時亦有提及上開報告所指「各棟女兒牆泛水處，未按設計圖說施工，留設排水溝槽；RC樓板與樑之灌漿品質不穩固；屋頂洩水坡度施工水準不穩定，屋面排水設施與圖面不符；泛水壓簷磚未按施工圖施作；泛水RC壓簷板底部無粉刷保護」瑕疵（下稱上開報告所指瑕疵）。由於「外牆磁磚脫落」與上開報告所指瑕疵，客觀上所在範圍不同，買受人縱有以「外牆磁磚脫落」為由向被告通知有瑕疵時，仍應以有具體表明上開報告所指瑕疵而向被告為通知時，方可認為係已有對被告通知該等瑕疵存在，不能僅以有告知外牆磁磚脫落為由，而認為可逕行及於日後再增加主張之瑕疵內容。此外，上開報告提及之此等瑕疵，如仔細核對圖說及現場實際狀況，即應可發現，縱將此等瑕疵解釋為屬於從速檢查尚不能即知之瑕疵，惟於入住、受交付後一段期間後亦得發現（於日後發現時，亦應立即通知），所為發現及通知，仍應限於「在雙方約定之保固期限內，買受人已向出賣人即被告通知有該等瑕疵存在，

要求修補」情形下，方屬被告應負瑕疵修補責任之範圍。

5.依備位原告上開說明，97年1月及2月間雖曾接受被告（指示廠商）派工前來修復「馬賽克磁磚脫落之瑕疵」，然該瑕疵當時已經修復完畢（磁磚脫落是否已修復，目視即可明瞭，倘有脫落部位漏未修補，立即再為通知，亦應可獲得修補；倘備位原告係主張上開報告所指瑕疵，係影響使磁磚易於脫落之內部原因或深層原因而有關連，此於客觀上既為不同範圍，自仍屬不同瑕疵，應由買受人具體指明並告知出賣人，亦即應以當時已發現並已將具體內容通知被告時，被告方有可能針對買受人已具體提及之瑕疵範圍進行修補），至於上開二份報告做成時，系爭建物外牆雖有磁磚脫落情形，惟此部分應屬上述修補完畢以後，嗣後再發生之磁磚脫落情事。備位原告並未舉證曾在「98年4月23日」以前已有向被告通知有上開報告所指瑕疵存在並要求修補，無從認為備位原告於約定之保固期限屆滿日98年4月23日之前，已有向被告通知表示健華新城住宅有上開報告所指瑕疵存在，自不能於98年4月24日以後，再以嗣後發現上開報告所指瑕疵存在為由要求被告負瑕疵修補責任，亦不能以定期要求修補而被告怠於或拒絕修補、有給付遲延為由，要求被告負不完全給付之損害賠償責任（要求被告給付修補瑕疵所需費用）。

6.又物之瑕疵擔保責任既係在使「對價均衡」，由對價均衡之觀點而論，健華新城係依國軍老舊眷村改建條例辦理改建之住宅，關於建物之售價（依國軍老舊眷村改建條例第23條規定，依成本價格價售之），應係低於一般建商新建房屋之售價，參酌被告所提供之買賣契約書（卷一第50至53頁），以契約書所示之建物總面積181.69平方公尺（含自用面積110.5平方公尺及共同使用面積）、土地權利範圍10萬分之196之房地為例，總價款係約定為555萬餘元（建物價款為229萬餘元、土地價款為325萬餘元；且契約第3條並有表明標的建物價款以房屋及公用建築之建造

費、工程管理費、墊款利息、有關稅捐及其他建築有關必要費用之總額與標的物建物總面積之比例，分戶計算之；標的土地價款以標的建物建造完成當期公告土地現值計算後按各戶之應有持分比例計算），再對照附表壹、附表貳所示各筆建號所登記之坐落基地權利範圍（多戶均為10萬分之196，各戶權利範圍比例均介於10萬分之183至10萬分之223之間），可推知附表壹、附表貳所示各筆建號建物之房地總價款，應與上開卷附買賣契約書提及之金額差距不大（且均係以上述建物成本價格、公告土地現值為計算基礎），以上開建物之出售價格觀之，被告於買賣契約明定保固期限僅至98年4月23日止，應係在對價均衡之考量下（並斟酌與承攬人間工程契約保固責任之約定，於承攬人保固期間，被告可要求承攬人負保固責任，故被告於該段期間有瑕疵修補之能力），而作之約定，自不宜使被告即出賣人負擔較買賣契約所定以外更沉重（更長期間）之瑕疵修補義務，換言之，倘允許買受人以民法第227條第1項規定（並以債務不履行損害賠償請求權時效期間15年為論據），要求被告修補瑕疵，進而要求被告賠償給付修補瑕疵所需費用，不啻係以此等方式變相使被告負擔瑕疵修補義務，自與原追求對價均衡之原則不合。而系爭建物於96年間陸續辦妥所有權登記予第一手買受人，依國軍老舊眷村改建條例第24條規定，買受人（或買受人之繼承人）於買受產權登記之日起滿五年後，即可自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換（國軍老舊眷村改建條例第24條第1項規定：「由主管機關配售之住宅，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿五年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。」）是本件訴訟於103年2月26日起訴繫屬時，附表貳所示全部建號建物，均已屬可在市場上自由出售、出典、贈與或交換之狀態，故於附表貳顯示，已有部分建號之現登記所有權人已非96年間買受之第一手所有權人（亦非第一手買受所有權人之繼承

人），更凸顯以忽視買賣契約所定保固期限、要求於產權登記滿五年後被告仍應負瑕疵修補責任（包含以請求損害賠償之方式，要求給付修補瑕疵所需費用）之不合理。何況，依上開說明可知，民法買賣一節有關物之瑕疵擔保之規定，本來即無賦與買受人享有瑕疵修補請求權，出賣人依民法規定本來不負瑕疵修補義務，學說及實務上縱有認為出賣人於有瑕疵修補能力時應負瑕疵修補責任之立論，惟多數亦認於瑕疵擔保請求權與不完全給付損害賠償請求權發生競合時，應有請求權相互影響之適用，以避免架空瑕疵擔保相關規定。本件之系爭買賣契約已明定有「保固期限」，而以特約明定瑕疵修補請求權及瑕疵修補義務之權利義務行使負擔期限至98年4月23日止，自應依該特約約定而為買賣雙方權利義務認定之基礎，卷內證據既無從認定備位原告有於98年4月23日以前已向被告通知有上開報告所指瑕疵存在並要求修補，自不能於98年4月24日以後，再以嗣後發現上開報告所指瑕疵存在為由要求被告負瑕疵修補責任，亦不能據此要求被告負不完全給付之損害賠償責任（要求被告給付修補瑕疵所需費用），否則無異係變相延長原約定之瑕疵修補請求權及瑕疵修補義務存在期間。

㈣備位原告又主張：被告未會同備位原告至系爭建物現況會勘並簽署不動產標的物現況說明書，未依內政部所定「不動產說明書應記載及不得記載事項」記載是否有滲漏水情形，依消費者保護法第17條第5項規定，關於建物瑕疵有無滲漏水乙節，仍構成契約內容，即視為被告已保證系爭建物並無滲漏水，故系爭建物具有滲漏水之瑕疵，即為缺少被告保證之品質，原告得依民法第360條規定請求被告負損害賠償責任云云。備位原告所提及之不動產標的物現況說明書、不動產說明書應記載及不得記載事項，實應係「不動產經紀業管理條例」提及之「不動產說明書」（參不動產經紀業管理條例第22、23、24條），前述條例係立法者為基於「管理不動產

經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展」之目的制定。然而，健華新城建物係依據國軍老舊眷村改建條例所興建之建物，二種條例之立法目的係完全不同，被告亦非不動產經紀業，自不適用不動產經紀業管理條例之相關規定，備位原告上開主張顯有誤會，自無從據此認為備位原告所稱「視為被告已保證系爭建物並無滲漏水」一節可採。又依卷附上開買賣契約書所示可知，契約全文並無提及「保證無滲漏水」等文字，且除於第10條第3項表明「甲方（被告）保證本標的建物所使用之細骨材之含氯量符合國家檢驗標準，且保證使用之鋼筋無含輻射」，可認定被告有以出賣人身分向買受人保證前述品質（細骨材含氯量符合國家檢驗標準，鋼筋無含輻射），此外別無其他向買受人保證品質之約定，至於「保固期限至98年4月23日」之約款，係買賣雙方明定瑕疵修補請求權、瑕疵修補義務之明確期限（於該期限內，被告願就買受人、原告通知要求修繕之瑕疵進行修繕），並非被告以出賣人身分向承購人表明「保證系爭建物無任何瑕疵」之意思。備位原告於本件訴訟指訴之各項瑕疵（依據上述二份報告書提及之各瑕疵事項），既均未涉及前述被告依買賣契約所保證品質之事項（細骨材含氯量符合國家檢驗標準，鋼筋無含輻射），自不符合民法第360條所定「缺少出賣人所保證之品質」之要件，且備位原告亦未主張被告有故意不告知瑕疵之情形（依卷內證據亦無從認為被告於交付買賣標的物時，有明知備位原告所指瑕疵存在而故意不告知之情事），更無從適用民法第360條規定而請求不履行之損害賠償。

六、綜上所述，先位原告既非買賣契約之當事人，且非實體法上之權利能力主體，無從受讓買受人之瑕疵擔保請求權及債務不履行損害賠償請求權，是以先位原告之訴即無理由，應予駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。又各備位原告援引民法第360條、第227條第1項規定，行使瑕疵擔保請求權及債務不履行損害賠償請求權，已逾系爭買賣契約明

文約定之保固期限，被告於系爭買賣契約亦無保證不漏水之品質，是以，備位原告請求被告賠償修補瑕疵所需費用（各按權利範圍之比例計算）及利息，亦為無理由，應予駁回，則其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造之其餘攻擊、防禦方法及所提其餘證據，經本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論述。被告及參加人曾具狀聲請通知新北市建築師公會負責進行鑑定事宜之楊文基建築師、張世宏建築師到庭說明，欲釐清前述鑑定報告書相關疑義，本院認此部分並無再予調查之必要，附此敘明。

八、據上論結，本件先位原告之訴及備位原告之訴均無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　19　　日

民事第四庭　法　官　張婷妮

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　19　　日

書記官　鄭以忻